La Costa del Sol lidera la recuperación inmobiliaria en precio, ventas y nuevos proyectos en Andalucía

NURIA TRIGUERO
ntriguero@diariosur.es

Siete municipios del litoral malagueño encabezan la subida de la vivienda a nivel regional con aumentos superiores al 5%, según Tinsa

MÁLAGA. El año pasado por estas fechas la principal sociedad tasadora en España, Tinsa, presentaba su tradicional informe de vivienda costera, en el que Marbella aparecía como una isla en medio del apagado panorama que ofrecía el resto de la Costa del Sol, aún con caídas de precios y con la actividad promotora congelada. Esa situación ha cambiado sustancialmente. En su edición 2016, presentada ayer en Málaga, el informe revela que la recuperación que se inició en la Milla de Oro se ha extendido como una mancha de aceite por el resto de la Costa del Sol, eso sí, a distintas velocidades según los municipios. Una recuperación que no sólo comprende los precios. En ventas, reducción del stock, actividad promotora e incluso operaciones de suelo, el litoral malagueño lidera el despertar del sector inmobiliario andaluz, según constataron ayer el director territorial de la Zona Sur de Tinsa, Antonio García, y el coordinador técnico en Andalucía, Rafael Jiménez.

Las tasaciones realizadas en el primer trimestre revelan que el precio de la vivienda vacacional está ya en clara subida en prácticamente todo el litoral malagueño. De hecho, siete de sus municipios (Casares, Torrox, Torremolinos, Mijas, Málaga, Nerja y Marbella, por este orden) encabezan el ranking del encarecimiento del metro cuadrado en Andalucía, con aumentos interanuales por encima del 5%. Casares se lleva la palma con un 9,4%, aunque en su caso hay que tener en cuenta que se trata de la localidad andaluza que más ha ajustado sus precios desde el inicio de la crisis (casi un 60%). Tan sólo Fuengirola y Rincón de la Victoria siguen registrando caídas: del 5,6% y de 2,3% respectivamente. No obstante, los expertos de Tinsa creen que estos descensos son ya los últimos y pronostican precios al alza en todos los emplazamientos de la costa malagueña para los próximos meses.

El informe de la tasadora revela además que Marbella ha desbancado a Cádiz capital como municipio con el metro cuadrado más caro de la costa andaluza con los 1.864 euros alcanzados en el primer trimestre.

El litoral malagueño también lidera el mercado andaluz de vivienda vacacional en cuanto a volumen de ventas. Según datos del Ministerio de Fomento, los municipios que registraron más compraventas en 2015 de toda la región fueron la ciudad de Málaga, donde se vendieron 4.786 viviendas; Marbella con 4.396 unidades; Estepona con 2.052 y Benalmádena con 1.878. La presencia del comprador internacional se intensificó aún más, llegando ya a acaparar el 39,3% de la demanda en la provincia de Málaga; porcentaje que se eleva muy por encima del 50% en la Costa del Sol occidental.

La reducción del 'stock' es otro indicador en el que destaca la costa malagueña, con excepciones puntuales como Casares o Manilva donde quedan aún ciertas bolsas de viviendas por vender que, según Tinsa, serán absorbidas a medio o largo plazo.

Actividad promotora

Paralelamente la actividad promotora, que el año pasado se centraba casi exclusivamente en Marbella, se está extendiendo a toda la franja occidental del litoral malagueño. «La Costa del Sol lleva la delantera en la recuperación de la actividad promotora», asegura el informe, destacando que el grupo de 12 municipios costeros malagueños recogidos en el informe casi triplicó en 2015 la concesión de visados de obra, hasta alcanzar 1.528 viviendas. Se trata en su mayoría de promotores locales asociados a fondos extranjeros y a 'family offices'. Tan sólo la Axarquía sigue mostrando una inactividad casi total en este sentido.

Incluso el mercado de suelo está despertando, aunque con diferente intensidad en cada zona del litoral. Entre Marbella y Manilva hay una actividad regular y los precios de terrenos finalistas se cotizan caros. También se han registrado signos de vida en los últimos meses, aunque con pocas transacciones, en la Axarquía. Entre Mijas y Torremolinos se están realizando estudios de viabilidad y tanteo de precios que por ahora no terminan de traducirse en operaciones. Hay que tener en cuenta que en esta zona sigue existiendo un claro exceso de suelo para desarrollar e incluso ya urbanizado.

Indicadores de recuperación

Municipios andaluces donde más sube el precio de la vivienda

	€/m2 1T2015	€/m2 1T2016	% interanual	% máximos
Casares	1.082	1.184	9,4%	-58,7%
Torrox	1.294	1.406	8,7%	-46,5%
Torremolinos	1.294	1.387	7,2%	-50,3%
Mijas	1.191	1.274	7,0%	-51,8%
Málaga, Capital	1.230	1.313	6,7%	-45,6%
Nerja	1.549	1.636	5,6%	-37,5%
Marbella	1.766	1.864	5,5%	-38,2%
Vejer de la Frontera	1.320	1.387	5,1%	-30,0%
Tarifa	1.760	1.832	4,1%	-31,0%
Algeciras	1.034	1.071	3,6%	-41,0%
Chipiona	1.417	1.465	3,4%	-46,3%
Puerto de Sta María	1.387	1.424	2,7%	-39,0%
Vélez-Málaga	1.104	1.130	2,4%	-48,4%
Estepona	1.299	1.325	2,0%	-52,1%
Vera	1.148	1.168	1,7%	-51,8%
Cádiz, Capital	1.823	1.851	1,5%	-38,2%
Roquetas de Mar	1.001	1.016	1,5%	-53,3%
Manilva	1.120	1.132	1,1%	-55,9%
Punta Umbría	1.491	1.499	0,5%	-48,5%
Benalmádena	1.424	1.427	0,2%	-50,8%

Rafael Jiménez y Antonio García, junto a otra representante de Tinsa. :: SUR

TRES ZONAS CON DIFERENTE EVOLUCIÓN

Entre Marbella y Manilva

Situación general: Clara recuperación. Se ha drenado gran parte del stock (salvo Casares y Manilva) y el ritmo de ventas aumenta.
Precios: Al alza. Se prevén nuevas subidas.
Actividad promotora: Surgen continuamente nuevos proyectos impulsados por promotores locales asociados con fondos extranjeros y otros inversores. El producto: viviendas de 200.000-300.000 euros, de unos 100 m². En Marbella, villas de lujo de hasta dos millones de euros.
Mercado de suelo: Empieza a recuperar una actividad regular. Hay poco stock de suelo urbano en Marbella, así que se vende rápidamente y se está trasladando la inversión en suelo a Estepona y Benahavís.

Entre Torremolinos y Mijas

Situación general: Indicios de recuperación. El nivel de stock de obra nueva es de nivel intermedio, asumible en el largo plazo.
Precios: Los valores se han estabilizado y en algunos casos se han registrado subidas puntuales. La tendencia al alza se consolidará en los próximos meses.
Actividad promotora: Empieza a recuperarse, principalmente en Mijas, y también en Benalmádena y Fuengirola. Son plurifamiliares con dos o tres dormitorios y calidades medias. Iniciativa en manos de promotores locales asociados con fondos extranjeros u otros inversores.
Mercado de suelo: Hay estudios de viabilidad y tanteo de precios, que no terminan de traducirse en operaciones.

Entre Nerja y Rincón

Situación general: Indicios de recuperación. La demanda crece y el nivel de stock es bajo y asumible a corto plazo.
Precios: Indicios de mejora que se prevé que se acentúe en los próximos meses conforme se reduzca el 'stock' bancario.
Actividad promotora: Prácticamente no hay rastro, salvo algún proyecto en Nerja. A corto-medio plazo pueden tener sentido nuevos desarrollos en municipios como Nerja, Torre del Mar y Rincón de la Victoria.
Mercado de suelo: Alguna transacción aislada. La mayor parte del suelo pertenece a bancos, que están llegando a acuerdos con promotores de la zona para que inicien promociones de tamaño pequeño-medio.